

Protokoll Stadtrat

Sitzung vom 8. April 2024

6.1.0 **TPS Asylwesen - Temporäre Asylunterkunft Grünastrasse 23** **128-2024** Kredit, Mietvertrag, Planung und Realisierung Umnutzung

1 Ausgangslage

Am 6. März 2023 erhöhte die Sicherheitsdirektion des Kantons Zürich die Aufnahmequote der Gemeinden für Asylsuchende von 0,9 % auf 1,3 %. Um die von der Sicherheitsdirektion des Kantons Zürich geforderten zusätzlichen 114 Plätze für Asylsuchende zur Verfügung zu stellen, müssen bis Herbst 2024 in Dietikon nebst der Bahnhofstrasse 10 (32 Plätze) weitere 82 Plätze geschaffen werden. Aufgrund der Medienmitteilung des Regierungsrates des Kantons Zürich vom 31. Januar 2024 wird die aktuell geltende Aufnahmequote per 1. Juli 2024 zusätzlich von 1,3 % auf 1,6 % erhöht. Demzufolge muss das Unterbringungsangebot um weitere 84 Plätze erhöht werden. Somit liegt die Anzahl der fehlenden und neu zu schaffenden Plätze für Asylsuchende bei insgesamt 166 (82+84) Plätzen.

An der Grünastrasse 23 (ExLibris-Bau), welche im Eigentum des Migros Genossenschaftsbundes ist, können im 4. und 5. Obergeschoss gemäss Machbarkeitsstudie vom 5. März 2024 von Preisig+Wasser AG maximal 137 der fehlenden 166 Plätze realisiert werden. Somit wäre der grösste Teil des geforderten Bedarfs abgedeckt. Dies soll schnellstmöglich umgesetzt werden.

Basierend auf dem Stadtratsbeschluss vom 20. November 2023 zur Gesamtsicht der temporären Asylunterkünfte hat das Immobilienmanagement den Standort der Liegenschaft Grünastrasse 23 vertieft untersucht und die Vertragsverhandlungen geführt. Aufgrund des zwischenzeitlich weiter angestiegenen Bedarfs wurde in Absprache mit der Sozialabteilung nebst dem 5. auch das 4. Obergeschoss in die Betrachtung mit einbezogen. Der Mietvertrag für die Zwischennutzung der beiden Geschosse liegt nun vor. Der Migros Genossenschaftsbund ist gemäss vorliegendem Mietvertrag gewillt, der Stadt Dietikon das 4. und das 5. Obergeschoss per 1. Mai 2024 bis 30. April 2030 zur Verfügung zu stellen. Der Mietvertrag beinhaltet ein einseitiges Kündigungsrecht von einer Monatsfrist seitens Stadt Dietikon. Im ersten Jahr gewährt der Vermieter der Stadt Dietikon einen Rabatt von 50 % auf den Mietzins. Aufgrund der Rahmenbedingungen ergibt sich bei diesem Projekt eine Mietdauer von sechs Jahren und aufgrund der benötigten Planungszeiten und Bewilligungsfristen eine erwartete Nutzungsdauer von unter fünf Jahren, sofern eine Baufreigabe erwirkt werden kann. Die Gewerbeliegenschaft steht zurzeit grösstenteils leer. Das Objekt liegt in der Industriezone und ist somit nicht zonenkonform für eine Nutzung als Asylunterkunft. Eine Asylunterkunft kann deshalb nur für eine temporäre Nutzung bewilligt werden. Sollten Rekurse zum Baugesuch eingehen, so ist die Erfolgchance für das Projekt gering. Trotzdem wird der Standort aus betrieblicher Sicht als besonders geeignet eingestuft, weshalb der Versuch einer Bewilligung und anschliessenden Umsetzung unternommen wird.

Das Treppenhaus verfügt über drei Personenlifte mit Zugang vom Hochparterre. Ebenso ist ein Warenlift mit Zugang über die Anlieferung auf der Nordostseite vorhanden. Für den behindertengerechten Zugang ist ein neuer Treppenlift zu erstellen, der das Halbgeschoss im Eingangsbereich überwindet.

2 Umnutzungskonzept

Das Nutzungskonzept wurde in Zusammenarbeit mit der Sozialabteilung erarbeitet. Es ist für beide Geschosse ähnlich und sieht längsseitig, im südöstlichen und nordwestlichen Teil Zimmer mit Schlafplätzen vor. Diese zwei

Schlafbereiche je Geschoss sollen von der Sozialabteilung nach Bedarf abgeschlossen werden können. Im bestehenden Gebäudekern befinden sich WC- und Duschanlagen sowie im 5. Obergeschoss eine Küche. Diese können benutzt werden. Das bestehende Angebot an Nasszellen und Kochgelegenheiten reicht jedoch nicht aus und muss ergänzt werden. Zusätzlich sind einfache und zweckmässige Waschräume mit Waschrinnen vorgesehen. Zum Waschen der Kleider sind weitere Räume geplant, in welchen Waschmaschinen und Tumbler durch die Sozialabteilung zur Verfügung gestellt werden. Beim nordöstlichen Zugang zu den Geschossen ist ein Raum vorgesehen, der durch die Sozialabteilung mit abschliessbaren Garderobenschränken für die Asylbewohner ausgestattet wird. Technikräume im Gebäudekern, welche nicht benutzt werden, bleiben abgeschlossen. Zum Transport während des Umbau und für die Möbellieferung kann der Warenlift in Begleitung einer Betriebsperson verwendet werden. Auch behinderte Personen, die auf einen Rollstuhl angewiesen sind, können diesen Lift entsprechend verwenden.

Zum 5. Obergeschoss gehört eine 80 m² grosse Terrasse, welche von den Bewohnern genutzt werden darf. Im 4. Obergeschoss soll zusätzlich eine Terrasse erstellt werden. Im Erdgeschoss steht im Aussenbereich ein Fahrradunterstand zur Verfügung. Parkplätze stehen auf der Liegenschaft nicht zur Verfügung. Für die Asylunterkunft wird die Sozialabteilung ausreichend Abfallcontainer im Aussenraum zur Verfügung stellen. Die Lage ist idealerweise in Strassennähe und im Detail in Absprache mit dem Vermieter sowie der Infrastrukturabteilung festzulegen.

3 Umbau

Um die Liegenschaft für den Asylbetrieb nutzbar zu machen sind Umbauten nötig. Diese sollen aber auf das betrieblich Nötigste beschränkt und generell sehr kostenbewusst umgesetzt werden, da die Nutzungsdauer der Anlage mit weniger als fünf Jahren sehr kurz ist. Es ist ein einfacher und zweckmässiger Ausbaustandard anzustreben. Bestehende Innenwände können grösstenteils übernommen werden. Trotzdem sind gewisse Abbrüche, zum Teil neue Innenwände und Türen inklusive einer Neudefinition der Brandabschnitte unumgänglich. Im Nutzungsbereich bis und mit Mietergrenze ist eine neue Schliessanlage einzubauen. Bei der weiteren Planung sind den Themen Wiederverwendbarkeit aus Nachhaltigkeitsgründen und Kosteneffizienz ein besonderes Augenmerk zu schenken.

Nach ersten Abklärungen mit der Behindertenkonferenz ist das Bestandsgebäude nicht behindertengerecht. Das weitere Projekt ist mit der Behindertenkonferenz abzustimmen. Idealerweise teilt die Sozialabteilung eine behinderte Person auf eine hierfür geeignete andere Liegenschaft aus ihrem Portfolio zu. Dies ist möglich, weil Asylsuchende kein Wohnrecht haben und von der Sozialabteilung einem Standort zugewiesen werden.

Unter Berücksichtigung des behindertengerechten Zugangs der Unterkunft ist ein Treppenlift in der Eingangshalle des Erdgeschosses notwendig. Die bestehenden Personenlifte sind von den Abmessungen her zu knapp für eine Person im Rollstuhl, weshalb die Benützung des Warenlifts vorzusehen ist. Im 4. und 5. Obergeschoss sind Anpassungen bei den Nasszellen und Türen notwendig, um die Vorgaben zu erfüllen.

4 Vermietung

Die jährliche Miete für das 4. und 5. Obergeschoss mit insgesamt 2'551 m² beläuft sich auf Fr. 330'916.00 und stellt sich zusammen aus einem Mietzins von Fr. 255'100.00 (Fr. 100.00/m²/a), Nebenkosten Akonto von Fr. 51'020.00 (Fr. 20.00/m²/a) und der Mehrwertsteuer von Fr. 24'796.00. Der Bruttomietzins von rund Fr. 130.00 /m² und Jahr ist aus Sicht des Immobilienmanagements verglichen mit den aktuellen Marktpreisen ein äusserst fairer Preis. Der Mietzins plus Mehrwertsteuer wird gemäss Vertrag ab dem 1. Mai 2024 fällig. Die Nebenkosten sind ab Beginn des Umbaus geschuldet, spätestens jedoch ab dem 1. Mai 2025. Im ersten Jahr wird auf den Mietzins ein Rabatt von 50 % und ein Zutrittsrecht für planerische Abklärung gewährt. Das ergibt für das erste Jahr eine Miete von insgesamt Fr. 137'882.00. Falls die Genehmigungen für das Projekt nicht erteilt werden können, besteht für die Stadt Dietikon das einseitige Recht innert Monatsfrist per Ende jeden Monats zu kündigen. Aufgrund von Entwicklungsabsichten seitens Migros Genossenschaftsbund ist die Vermietung begrenzt bis zum 30. April 2030. Sollte eine Verlängerung der Vermietung aus welchen Gründen auch immer möglich werden, so besteht ein Vormietrecht für die Stadt Dietikon. Bei der Rückgabe ist das 4. und 5. Obergeschoss ohne die neuen Einbauten zu übergeben. Ein Rückbau ist entsprechend einzuplanen.

5 Kosten

Die Grobkostenschätzung (+/- 25 %) vom 27. März 2024 von Preisig+Wasser AG für die baulichen Anpassungen des 4. und 5. Obergeschosses inklusive Honorare beläuft sich auf Fr. 2'653'860.00 (inkl. MWST). Die Rückbaukosten gemäss Grobkostenschätzung (+/- 25 %) betragen Fr. 274'577.00 (inkl. MWST). Hinsichtlich der Investitionskosten von Fr. 2'653'860.00 gilt zu ergänzen, dass die Anschaffungen von Fertig-WC und Fertig-Duschen, Warmwassererzeuger sowie zum Teil auch die Küchenelemente so vorgesehen sind, dass sie an anderen Standorten wiederverwendet werden können. Die Kosten für diese Anschaffungen werden grob auf rund 15 % der Gesamtinvestition geschätzt.

Für die Umnutzung von Liegenschaften zu Asylunterkünften sind in der Investitionsplanung 2024 - 2027 unter der Investition Nr. 12310.2573 gesamthaft 3 Mio. Fr. eingestellt, davon 0.2 Mio. Fr. für 2023, 2 Mio. Fr. für 2024 und 0.8 Mio. Fr. für 2025.

Aufgrund der Höhe der Umbaukosten von Fr. 2'653'860.00 (+/- 25 %) sowie der Höhe der wiederkehrenden Kosten für die reguläre Miete von jährlich Fr. 330'916.000 ist der Kredit durch den Gemeinderat zu genehmigen. Die Kreditgenehmigung hat innerhalb der nächsten 12 Monate bis März 2025 zu erfolgen. Die Rückbaukosten von Fr. 274'577.00 (+/- 25 %) sind dabei als Rückstellung auszuweisen.

Die Genehmigung der reduzierten Mietkosten von Fr. 137'882.00 für das erste Jahr als einmalige Ausgabe und somit zur Unterzeichnung des Mietvertrages liegt in der Kompetenz des Stadtrates. Die Mietkosten sind budgetiert und der entsprechende Kredit erfolgt zu Lasten des Kontos 16300.3160.00. Dank der monatlichen Kündigungsmöglichkeit kann das Mietverhältnis, sofern der Gemeinderat die reguläre Miete nicht genehmigt, jederzeit aufgelöst werden.

6 Termine

Mit der Genehmigung dieses Beschlusses wird dem Baumanagement der Auftrag für die zeitnahe Beauftragung der Planung unter Berücksichtigung der vergaberechtlichen Vorgaben und schnellstmögliche Begleitung der Realisierung des Umbaus erteilt. Gleichzeitig wird der Sozialabteilung der Auftrag zur Unterzeichnung des Mietvertrages erteilt, mit Mietbeginn am 1. Mai 2024.

Oberste Priorität hat aus terminlicher Sicht die möglichst zeitnahe Einreichung der Baueingabe und die Erwirkung der Baufreigabe. Zweite Priorität hat die Zustimmung zum Ausführungskredit und zu den regulären Mietkosten durch den Gemeinderat. Nach der erfolgten Baubewilligung und der anschliessenden Kreditgenehmigung durch den Gemeinderat ist das Projekt schnellstmöglich zu realisieren und der Sozialabteilung möglichst bis Ende 2025 zu übergeben. Die finanzielle Abwicklung geschieht über das Konto 12400.2620.

Kann das Projekt wegen Einsparungen oder nicht erfolgter Kreditsprechung nicht realisiert werden, muss die Sozialabteilung kurzfristig Wohnraum mieten und zusammen mit dem Immobilienmanagement eine alternative Lösung suchen.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Dem Vorhaben für die vorgesehene temporäre Nutzung des 4. und 5. Obergeschosses an der Grünastrasse 23 gemäss Erwägung wird zugestimmt.
2. Für die reduzierte Miete des 4. und 5. Obergeschosses an der Grünastrasse 23 für das erste Jahr wird ein Kredit in der Höhe von Fr. 137'882.00 zu Lasten des Kontos 16300.3160.00 genehmigt.
3. Die Sozialabteilung wird beauftragt, den Mietvertrag mit dem Migros Genossenschaftsbund gemäss Erwägung und Beilage abzuschliessen.
4. Dem Baumanagement wird der Auftrag für die Planung und Realisierung des Projektes gemäss Erwägung erteilt.

Mitteilung durch Protokollauszug an:

- Leiterin Sozialabteilung;
- Leiter Finanzabteilung;
- Leiter Hochbauabteilung;
- Leiterin Baumanagement;
- Leiter Immobilien;
- Hochbauvorsteher.

NAMENS DES STADTRATES



Roger Bachmann
Stadtpräsident



Claudia Winkler
Stadtschreiberin

Versand: 10.04.2024